DIPLOM-INGENIEURE
LÖHR UND WIEDENROTH
ARCHITEKTEN-STADTPLANER

SBE-26, Abrundungssatzung "Unter der Hard"
der Stadt Beerfelden,
Stadtteil Airlenbach

Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Stadtteiles Airlenbach der Stadt Beerfelden gemäß § 34, Abs. 4, Nr. 3 BauGB – Unter der Hard –

Aufgrund des § 34, Abs. 4, Nr. 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 1990 (GVBl. I S. 197) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30. Nov. 1993 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung ist in der beigefügten Kartenunterlage dargestellt und Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Wohnhausneubauten dürfen mit maximal einem Vollgeschoß errichtet werden.

§ 3

Je 200 m^2 überbaubarer Grundstücksfläche ist ein großkroniger Obstbaum Hochstamm oder einheimischer Laubbaum anzupflanzen.

Gemäß der Planzeichnung ist eine mindestens dreireihige, durchgehende und freiwachsende Hecke aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

Der vorhandene Gehölzrain mit Pflanzbindung ist dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.

§ 4

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich nach § 34, Absatz 1 Baugesetzbuch.

§ 5

Diese Satzung tritt nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und nach Ablauf der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 6 der Hauptsatzung der Stadt Beerfelden in Kraft.

Stadt Beerfelden i. Odenwald

Beerfelden, den - 1. Dez. 1993

- Der Magistrat der Stadt Beerfelden -
Engelter, Bürgermeister

DIPLOM-INGENIEURE
LÖHR UND WIEDENROTH
ARCHITEKTEN-STADTPLANER

**SBE-26, Abrundungssatzung "Unter der Hard"
der Stadt Beerfelden,
Stadtteil Airlenbach**

Begründung

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Norden des Stadtteils Airlenbach östlich der L 3120. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Süden: durch die Nordgrenze der Parzelle Flur 1 Nr. 40/1,

im Westen: durch die Eichenstraße (Gemeindestraße)

im Norden: durch die Südgrenze der bebauten Parzelle Flur 11 Nr. 26 und

im Osten: durchschneidet der Geltungsbereich die Parzelle Flur 11 Nr. 24/1.

Bestandteil des Geltungsbereichs ist ein Teil der Parzelle Flur 11 Nr. 24/1, und zwar entlang der Eichenstraße in ca. 28 m Tiefe.

1. Aufstellungserfordernis

Im Stadtteil Airlenbach ist durch die rückläufige Landwirtschaft für die jüngere Generation die Privilegierung gemäß § 35 BauGB verlorengegangen. Es besteht daher eine große Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken.

Die Stadt Beerfelden will östlich der auf der westlichen Seite bereits bebauten Eichenstraße vier weitere Bauplätze ausweisen und damit eine Arrondierung der schon vorhandenen zerstreuten Bebauung erreichen.

2. Die Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Beerfelden (Ausschnitt siehe Anlage) liegt der Geltungsbereich der Satzung ebenso wie die bereits vorhandene Bebauung innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die zur Zeit erstellt wird bei gleichzeitiger Integration des Landschaftsplanes, wird der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Auch die bebaute gegenüberliegende Straßenseite sowie die nördlich anschließende bebaute Fläche werden dort als gemischte Bauflächen dargestellt.

Ein Teillöschungsverfahren zur Herausnahme des Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Bergstraße - Odenwald ist eingeleitet.

Die festgesetzte Bebauung dient sowohl der Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche als auch der Abrundung des bebauten Bereichs.

Der Satzungsinhalt ist somit mit einer geordneten städtbaulichen Entwicklung vereinbar.

3. Die Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist über die bestehenden örtlichen Anlagen gesichert.

Im Stadtteil Airlenbach besteht noch keine planmäßige Kanalisation. Der Anschluß an die Kanalisation wurde vom Ingenieurbüro Krimmelbein, Bad König, geplant. Die Entwurfsplanung wurde mit Bescheid vom 08. August 1989 genehmigt. Mit den Bauarbeiten wurde in Falken-Gesäß im Jahr 1991 begonnen, und Zug um Zug wird auch der Kanal in Airlenbach ausgebaut. Im Jahr 1993 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Altlasten sind nicht bekannt.

4. Die verkehrsmäßige Erschließung

Das Gebiet ist über die vorhandene Gemeindestraße "Eichenstraße" erschlossen. Eine Wendemöglichkeit wird vom Grundstücksbesitzer der Parzelle Flur 11 Nr. 24/1 auf dem letzten (südlichen) der vier Grundstücke geschaffen. Außerdem soll die Straße auf 5,0 m verbreitert werden. Im Eckbereich wird eine zusätzliche Verbreiterung vorgesehen als Ausweichstelle und zur Vergrößerung des Kurvenradius.

5. Die vorhandene Nutzung der Grundstücke

Das Gelände ist ein schwach geneigter Westhang, der intensiv als Grünland genutzt wird. Er weist keinerlei Baumbestand auf, lediglich im Süden befindet sich auf der Grundstücksgrenze eine Gehölzrain, bestehend aus einheimischen Laubbäumen und -sträuchern. Dieser Gehölzrain wird mit einer Pflanzbindung geschützt.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke

Die Zulässigkeit der Bauvorhaben richtet sich nach § 34 (1) BauGB. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Eingeschossigkeit der vorhandenen Bebauung auf der anderen Straßenseite wird auch für die vier möglichen Neubauten maximal zugelassen.

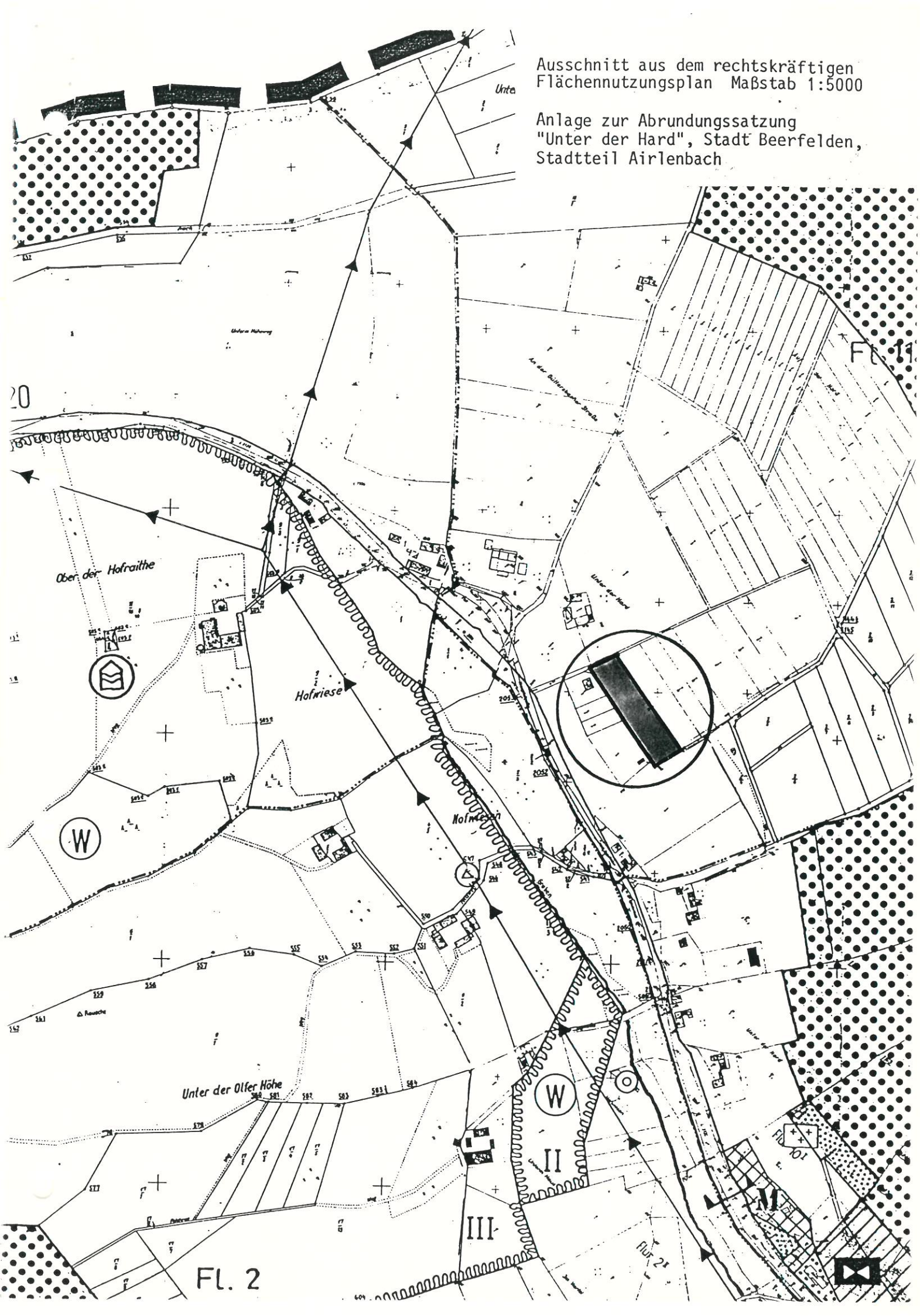
Im Sinne einer Ausgleichsmaßnahme ist entsprechend der Planzeichnung eine Bepflanzung der Grundstücke vorzunehmen mit Obst- oder Laubbäumen. Außerdem wird als Übergang zur freien Landschaft entlang der östlichen Grundstücksgrenzen das Anpflanzen von standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt.

7. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde und nach Ablauf der öffentlichen Bekanntmachung gemäß der Hauptsatzung der Stadt Beerfelden in Kraft.

Beerfelden, den - 1. Dez. 1993

Engelter, Bürgermeister

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen
Flächennutzungsplan Maßstab 1:5000

Anlage zur Abrundungssatzung
"Unter der Hard", Stadt Beerfelden,
Stadtteil Airlenbach